

- PROVINCIA DI MODENA -

REP. N. XXXXXXXXX

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI VIA S.FRANCESCO N. 20 A SASSUOLO (MO) DA DESTINARE A SUCCURSALE DELL'ISTITUTO "MORANTE" DI SASSUOLO (MO) .

-----=00=-----

L'anno duemilaventisei, il giorno XXXXXXXX del mese di XXXXXXXXXXXX

XX XXXXXXXXXXXX 2026

in Modena, presso gli Uffici della Provincia, in Viale Martiri della Libertà, 34;

TRA I SIGNORI:

ALESSANDRO MENCONI, nato a Sassuolo (MO) il 03/04/1974, residente e ivi residente in via Boccaccio n. 32, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di legale rappresentante in nome e per conto della "S F M SOCIETA' A RESPONSABILITA'LIMITATA SEMPLIFICATA" (codice fiscale 04186410363) con sede in Modena, via Buon pastoe n. 290/B, di seguito definita "Proprietà";

E

BELLENTANI AVV. BARBARA, nata a Modena il 17/09/1974, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della "PROVINCIA DI MODENA" (codice fiscale 01375710363) con sede a Modena Viale Martiri della Libertà n. 34, ivi domiciliata per la carica, ed in rappresentanza di detto Ente, ai sensi dell'art. 43 comma 3 dello Statuto Provinciale della Provincia di Modena, ed in esecuzione degli Atti del Presidente n 109 del 04/08/2026 e della propria determinazione dirigenziale n. XXXXXXXX del XXXXXXXXX; di seguito definita "Provincia";

PREMESSO CHE:

- con contratto Rep. 29366 del 18/09/2025 la Provincia di Modena ha assunto

in locazione dalla Società "S F M SOCIETA' A RESPONSABILITA'LIMITATA SEMPLIFICATA", con sede a Modena via Buon Pastore n 290/B (CF 04186410363) una porzione dell'immobile di via S. Francesco n. 20 A Sassuolo (MO) di complessivi circa mq. 150 situata al piano primo, da destinare a Succursale dell'Istituto "E. Morante" di Sassuolo (MO);

- il citato contratto decorreva dal 01/09/2025 sino al 31/08/2026;

- avendo l'Unità Operativa Programmazione Scolastica della Provincia di Modena confermato che l'Istituto "E. Morante" di Sassuolo (MO) ha necessità di mantenere l'uso della citata porzione immobiliare anche oltre la scadenza contrattuale del 31/08/2026, con nota prot.n. 23144 del 26/06/2026 è stata richiesta alla citata proprietà la disponibilità a stipulare un nuovo contratto di locazione per gli AA.SS 2026/2027 e 2027/2028 (periodo 01/09/2026-31/08/2028);

- la Società "S F M SOCIETA' A RESPONSABILITA'LIMITATA SEMPLIFICATA" ha confermato la propria disponibilità alla stipula di una nuova locazione con l'ente provinciale e, a seguito di trattativa intercorsa tra le parti contraenti, è stato definito lo schema contrattuale della relativa locazione che avrà decorrenza dal 01/09/2026;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) OGGETTO DEL CONTRATTO

La Società "S F M SOCIETA' A RESPONSABILITA'LIMITATA SEMPLIFICATA", come sopra rappresentata, concede in locazione alla "PROVINCIA DI MODENA" che, come sopra rappresentata, accetta una porzione dell'immobile di via S. Francesco n. 20 A Sassuolo (MO) di complessivi circa mq. 150 situata al piano primo.

La porzione immobiliare oggetto del presente contratto è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo al Foglio 28 mappale 106 subalterno 27/parte; per una migliore identificazione della porzione immobiliare oggetto della presente locazione, le parti fanno espresso

rinvio alla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale.

2) DURATA E OPZIONE DI RINNOVO

La presente locazione ha durata per gli AA.SS 2026/2027 e 2027/2028, con decorrenza dal 01/09/2026 e scadenza al 31/08/2028. Alla scadenza del predetto termine non è previsto il rinnovo della presente locazione.

3) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuale di locazione viene convenuto in € 16.500,00 più Iva, da versarsi in due rate anticipate al 01/09 e al 01/03 di ogni annualità contrattuale a mezzo bonifico bancario a favore della Proprietà.

4) MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Come previsto dalla legge, dagli usi e consuetudini locali, le spese di manutenzione ordinaria della porzione immobiliare concessa in locazione alla Provincia saranno a carico della stessa Provincia, mentre le spese di manutenzione straordinaria, qualora non riconducibili a responsabilità dirette del conduttore o propri aventi causa, resteranno a carico della Proprietà.

5) ONERI DI CONDUZIONE

Le Parti convengono espressamente che saranno a carico della Provincia, oltre a quanto indicato nel precedente punto 4), i seguenti costi ed oneri di conduzione:

- spese di gestione, ivi comprese le spese per il consumo dell'acqua, del riscaldamento, dell'energia elettrica e le utenze in genere a servizio della porzione immobiliare ricevuta in uso;
- spese telefoniche e di allacciamenti a reti informatiche;
- ogni altra spesa che, secondo accordi e prassi, grava sul soggetto conduttore.

Saranno definite in accordo tra le Parti e in rapporto alle superfici in rispettivo utilizzo le modalità di riparto delle spese di conduzione

dell'immobile.

6) ADEGUAMENTI FUNZIONALI DEI LOCALI

La parti danno atto che la Provincia è già nel possesso della porzione immobiliare oggetto della presente locazione e la stessa Provincia ha già eseguito i lavori di necessari per conformare i locali all'uso scolastico. Le parti confermano la validità del verbale di accertamento e consistenza descrittivo dello stato della porzione immobiliare oggetto della presente locazione sottoscritto ai sensi dell'art. 6 del precedente contratto Rep. 29097 del 05/09/2022 e convengono che nulla è cambiato.

Al termine della locazione, sarà redatto il verbale di riconsegna della porzione immobiliare in oggetto e la Proprietà ha facoltà di trattenere le migliorie realizzate dalla Provincia fatta salva la facoltà del locatore di richiedere all'ente provinciale il ripristino dello stato iniziale dei locali così come concessi in locazione con espressa esclusione di eventuali indennizzi e risarcimenti patrimoniali e non, per le trasformazioni edilizie realizzate dall'ente provinciale per conformare la porzione immobiliare in oggetto agli scopi cui sarà destinata.

7) DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

La Proprietà garantisce il conduttore dalle molestie e/o diritti e/o pretese di terzi, nonché dà garanzia che la porzione immobiliare concessa in locazione è esente da gravami, impedimenti ed oneri a qualunque titolo, pregiudizievoli per il pieno e pacifico godimento e la completa disponibilità della stessa nell'ambito del presente contratto di locazione.

8) INSEGNE ESTERNE

Sarà facoltà della Provincia di Modena apporre e mantenere sulla facciata dell'immobile insegne o altro indicanti i servizi scolastici funzionanti nei locali assunti in locazione con il presente contratto.

9) USO URBANISTICO

Con la sottoscrizione del presente contratto, la Proprietà accetta ed

autorizza la Provincia a richiedere eventuali cambi d'uso urbanistici laddove necessari innanzi alle Autorità preposte.

Le Parti precisano che le attività da svolgersi all'interno della porzione immobiliare in parola dovranno essere necessariamente direttamente e/o indirettamente inerenti la programmazione didattica dell'Istituto "Morante" di Sassuolo, non essendo previsti usi diversi.

10) DIVIETO DI CESSIONE A TERZI

Si conviene che, senza il consenso espresso della Proprietà, il conduttore non potrà cedere a terzi il godimento della porzione immobiliare oggetto del presente contratto di locazione e/o di parte di essa. L'inosservanza di tale patto determina ipso iure la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 CC, fatta eccezione per il trasferimento di funzioni e competenze pubbliche in materia scolastica in capo ad un nuovo Ente.

11) RECESSO

Non è ammesso il recesso delle Parti prima della scadenza convenuta.

12) RISOLUZIONE CONTRATTUALE

Costituisce motivo di risoluzione contrattuale, previa diffida inviata a cura della Proprietà, il mancato pagamento delle rate di locazione decorsi 60 giorni dal termine sopra pattuito.

Costituisce altresì clausola risolutiva espressa, che esonera il pagamento del canone, il perimento del bene locato per fatti eccezionali e sopravvenuti non imputabili alla volontà del soggetto conduttore o nel caso di sequestri disposti dall'Autorità Giudiziaria che precludano l'uso dell'immobile.

E' sempre ammessa la risoluzione consensuale del presente contratto.

13) COPERTURA ASSICURATIVA

La Provincia esonera espressamente la Proprietà da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti derivanti da fatti colposi o dolosi derivanti dall'utilizzo dei locali assunti in locazione; la Provincia si impegna

quindi a stipulare idonea polizza assicurativa presso la propria compagnia.

14) SPESE DI STIPULA DEL CONTRATTO

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle parti contraenti in ragione del 50% ciascuna; le relative spese di bollo, nonché ogni altra spesa connessa alla stipula saranno a carico della Proprietà ai sensi del disposto di cui all'articolo 16bis del R.D. n. 2440 del 1923.14.

15) DISPOSIZIONI FINALI

Qualunque modifica al presente contratto potrà essere apportata ed approvata solo mediante atto scritto come pure qualunque pagamento non potrà essere provato che per iscritto.

Per tutto quello non espressamente convenuto le parti fanno riferimento a quanto sancito dagli artt. 1571 e segg. del Codice Civile in tema di contratto di locazione.

Per eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto le parti riconoscono competente a decidere il Foro di Modena.

Le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei rispettivi dati personali per tutti gli adempimenti annessi e connessi alla presente locazione.

L'imposta di bollo verrà assolta in modo virtuale con versamento diretto all'Agenzia delle Entrate, all'atto della registrazione telematica del contratto.

S F M SOCIETA' A RESPONSABILITA'LIMITATA SEMPLIFICATA

LA PROVINCIA DI MODENA